

**SO GÜNSTIG, DA TAUT SOGAR DER SCHNEEMANN! 6,5%  
WINTERRABATT!**



**Objektnummer: 2586**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Edith-Kramer-Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,78 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	277.503,00 €
Betriebskosten:	137,46 €
USt.:	13,75 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

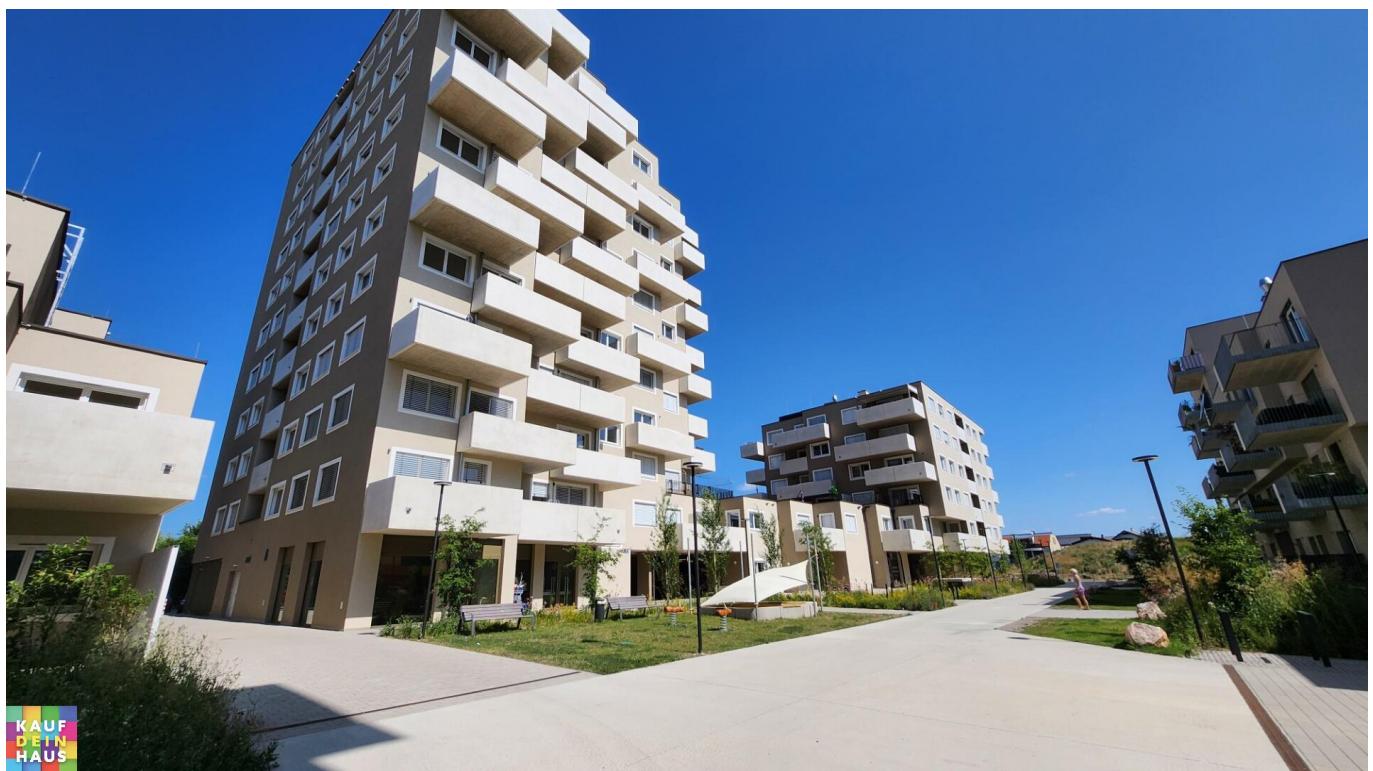
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43





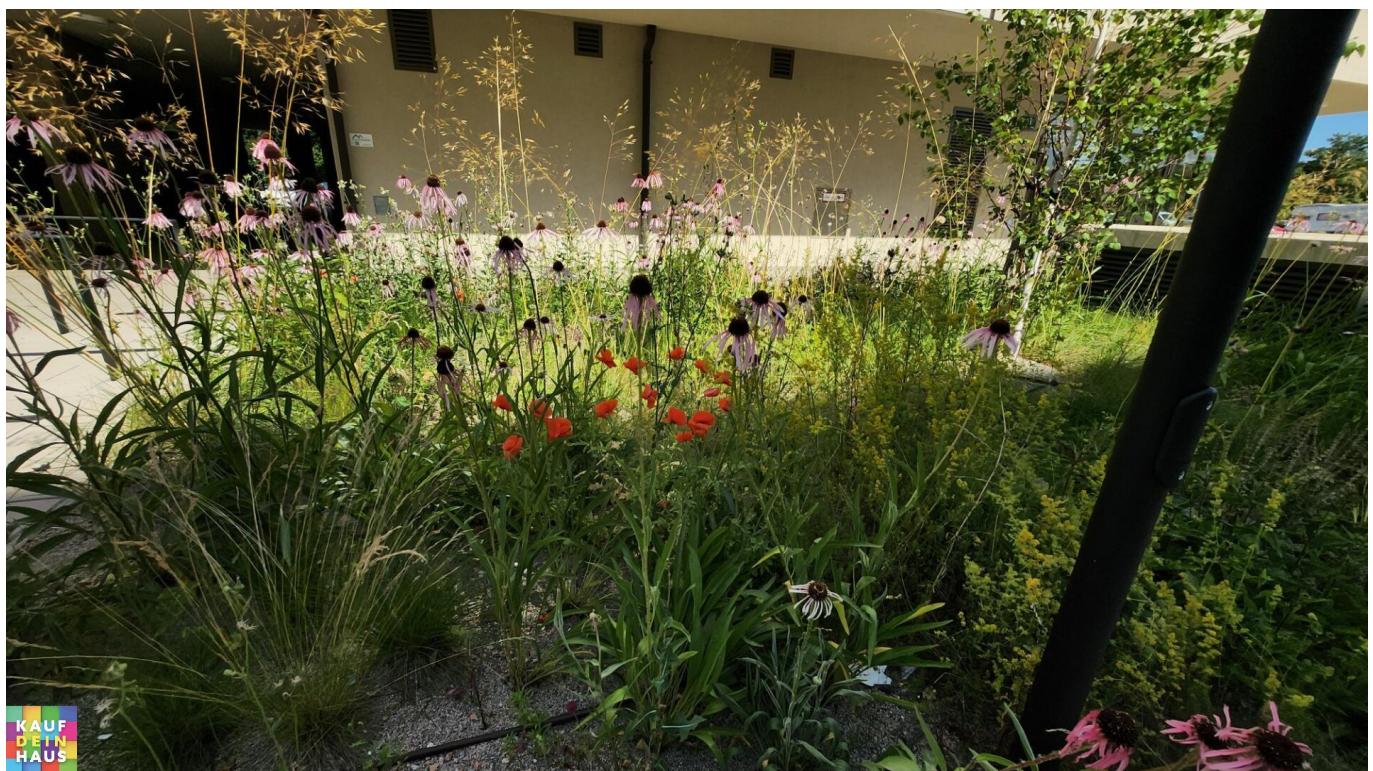


KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS





KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS



## LEGENDE

**Starkstrom**

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senk.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Rasier-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Rauchmelder Batteriebetrieben

**Dimmer-Schalter**

- Dimmer-Taster
- Kontroll-Schalter
- Jalousie-Drehschalter
- Drehzahlsteller
- Lampen-Wandauslaß
- Lampen-Deckenauslaß
- Strahler mit Beweg.-Melder
- Stromanschluss 3polig
- Stromanschluss Spolig
- Jalousie-/Motoranschluss
- E-Herdanschluss
- Doppeltaster
- Jalousie-Schalter
- UP-Anschlussdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

**Planbeschriftung**

- DK Dreh-Kipp Flügel
- D Drehflügel
- FIX Fixverglasung
- FPH Fensterparapethöhe
- B Bodenbelag
- F Fläche
- H Höhe
-  Elektro Handtuchheizkörper
-  Fußbodenheizungsverteiler
- Verfliesung OK bündig mit Türzarge
-  Fenster mit Parapet
-  Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage

Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBO Wohnen und Bauerei-Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5970  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 2/2





Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramers-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder sowie zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum naheliegenden Park.

Hinweise:  
Wohnungen: 99  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 1/7



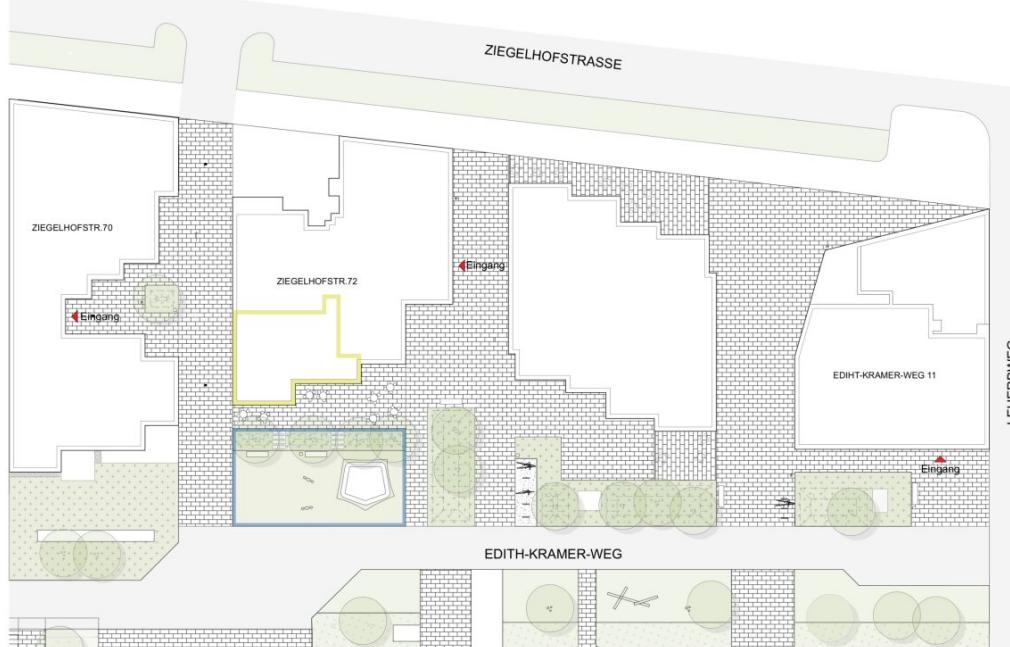


Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 546 00 50  
wohnungsaufgaben@bwsg.at

LEGENDE  
KINDERSPIELPLATZ  
GEMEINSCHAFTSRAUM

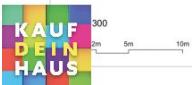


ÜBERSICHT Lageplan  
STAND: 06.09.22  
Vertragsplan  
INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 3/7



Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Krammer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE	
GARAGENSTELLPLÄTZE	
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70	
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72	
EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11	
TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH	
TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH	
WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.	
E-ZÄHLERRAUM	
HAUPTERSCHLIESSEUNG	
ERSCHLIESUNG	
▼ ▲ GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT	



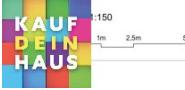
ÜBERSICHT Tiefgarage/U.G Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 4/7











Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramers-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder sowie zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

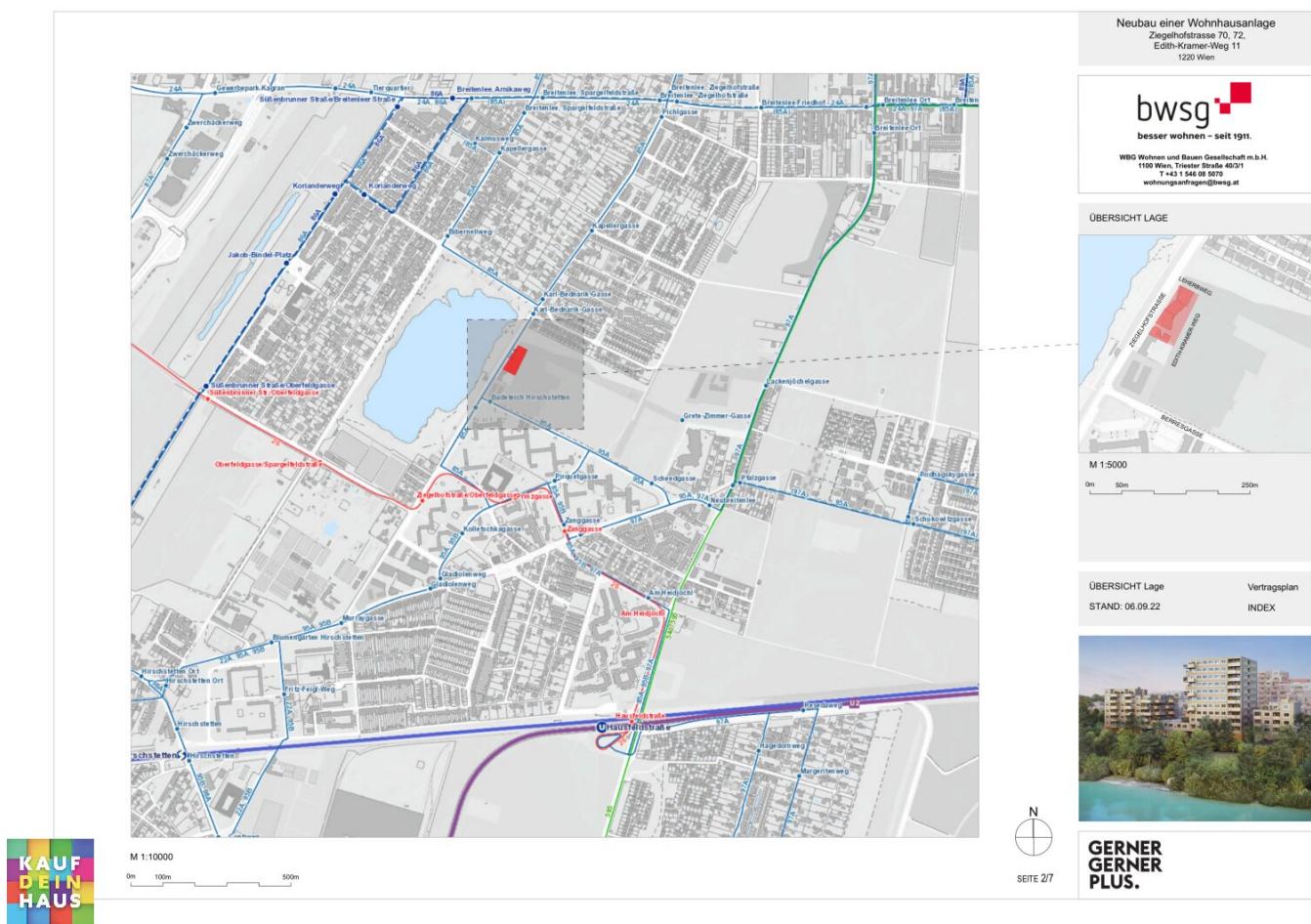
Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum naheliegenden Park.

Hinweise:  
Wohnungen: 99  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 1/7



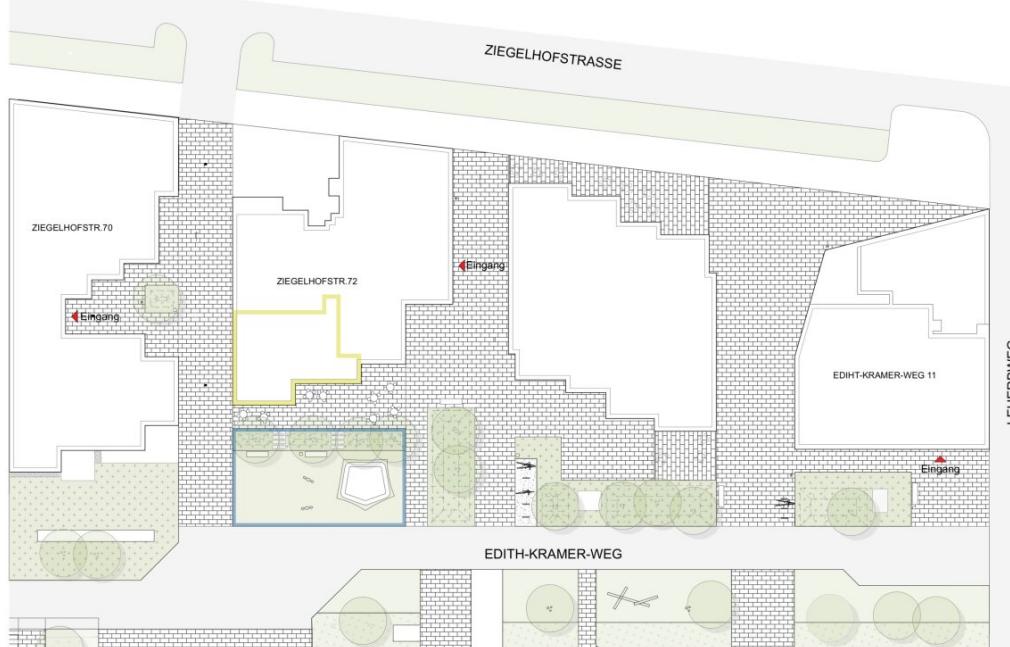


Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufgaben@bwsg.at

LEGENDE  
KINDERSPIELPLATZ  
GEMEINSCHAFTSRAUM

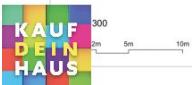


ÜBERSICHT Lageplan Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 3/7



Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Krammer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE	
GARAGENSTELLPLÄTZE	
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70	
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72	
EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11	
TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH	
TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH	
WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.	
E-ZÄHLERRAUM	
HAUPTERSCHLIESSEUNG	
ERSCHLIESUNG	
▼ ▲ GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT	



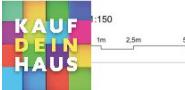
ÜBERSICHT Tiefgarage/U.G Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 4/7







Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE
KINDERSPIELPLATZ
GEMEINSCHAFTSRAUM
MÜLLRAUM
HAUPTERSCHLIESUNG
TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
HAUSBETREUUNG
FAHRADABSTELLRAUM
KINDERWAGENABSTELLRAUM



ÜBERSICHT Erdgeschoss Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 7/7



## Objektbeschreibung

**SO GÜNSTIG, DA TAUT SOGAR DER SCHNEEMANN! 6,5% RABATT AUF ALLE WOHNUNGEN! (ALLE ANGEFÜHRTEN PREISE SIND SCHON DIE AKTIONSPREISE!)**

**ZUSÄTZLICH GIBT ES PRO ZIMMER EINEN € 1000,- GUTSCHEIN VON XXXLUTZ!**

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal für **junge Familien**, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen, sowie für **Investoren**, die in eine attraktive Lage investieren möchten.

- **Erstbezug:** Genießen Sie die Vorzüge einer nagelneuen Wohnung und einem frischen Wohngefühl.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Ambiente in jedem Raum.
- **Technologie:** Dank der Glasfaseranbindung sind Sie bestens vernetzt und genießen schnelles Internet.

Die **Verkehrsanbindung** ist äußerst praktisch: Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag.

Erleben Sie das **Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür am Hirschstettner Badeteich. Ob entspannende Spaziergänge, Picknicks mit der Familie oder sportliche Aktivitäten – dieser Standort bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses besondere Wohngefühl! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <300m  
Apotheke <500m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <150m  
Universität <3.075m  
Höhere Schule <3.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <550m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <1.450m

**Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <550m  
Post <825m  
Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <1.225m  
Straßenbahn <425m  
Bahnhof <1.225m  
Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap